



TUGAS AKHIR - RG 151536

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH PADA
PENILAIAN MASSAL DENGAN PENDEKATAN DATA
PASAR UNTUK MENINGKATKAN POTENSI PAD
(PENDAPATAN ASLI DAERAH) KHUSUSNYA PBB
DAN BPHTB (Studi Kasus : Area Terdampak
Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura)**

Eliya Nur Fadila
NRP 3512 100 040

Dosen Pembimbing
Yanto Budisusanto. ST, M.Eng

JURUSAN TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya
2016



FINAL ASSIGNMENT - RG 091536

**DEVELOPMENT OF MASS RATING LAND VALUE MAP
BY MARKET DATA TO ENHANCE POTENTIAL
INCOME (REGIONAL INCOME) PBB AND BPHTB
(Study Case: Affected Area of Suramadu Bridge
Access Side Madura)**

Eliya Nur Fadila
NRP 3512 100 040

Advisor
Yanto Budisusanto. ST, M.Eng

GEOMATICS ENGINEERING DEPARTMENT
Faculty of Civil Engineering and Planning
Sepuluh Nopember Institute of Technology
Surabaya 2016

LEMBAR PENGESAHAN

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH PADA
PENILAIAN MASSAL DENGAN PENDEKATAN DATA
PASAR UNTUK MENINGKATKAN POTENSI PAD
(PENDAPATAN ASLI DAERAH) KHUSUSNYA PBB DAN
BPHTB (Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan
Suramadu Sisi Madura)**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada
Program Studi S-1 Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember



Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir

Yanto Budisusanto, ST, M.Eng

NIP. 19720613 2006 04 1001

JURUSAN (.....)
TEKNIK GEOMATIKA

SURABAYA, JUNI 2016

**“PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH PADA
PENILAIAN MASSAL DENGAN PENDEKATAN DATA
PASAR UNTUK MENINGKATKAN POTENSI PAD
(PENDAPATAN ASLI DAERAH) KHUSUSNYA PBB DAN
BPHTB
(Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu
Sisi Madura)**

Nama : Eliya Nur Fadila
NRP : 35 12 100 040
Jurusan : Teknik Geomatika FTSP – ITS
Dosen Pembimbing : Yanto Budisusanto,ST.,M.Eng
Udiana Wahyu Deviantari,ST.,MT

Abstrak

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama. Bersamaan dengan terbitnya undang undang No.28 Tahun 2009 aturan mengenai penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Maka dari itu perlu dianalisis penilaian tanah untuk membentuk peta ZNT yang dapat digunakan sebagai acuan penarikan pajak daerah sehingga dapat meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah).

Dalam penelitian dibentuk peta ZNT berdasarkan nilai tanah dengan penilaian massal menggunakan pendekatan data harga pasar yang menggunakan metode massal dan dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan NJOP. Data harga tanah yang dihitung adalah data harga pasar tanah dengan nilai bangunan yang sudah dikeluarkan dan penyesuaian sesuai karakteristik kondisi sosial ekonomi daerah. Dalam penelitian ini pengolahan data menggunakan software ArcGIS 10.2 dan Microsoft Office 2010.

Hasil Penelitian menunjukkan terdapat 8 Zona Nilai Tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan 21 Zona Nilai Tanah berdasarkan Survey Transaksi Harga Tanah. Sedangkan dari analisis peningkatan pendapatan rata-rata besarnya peningkatan pendapatan daerah berdasarkan perbandingan antara NJOP dan harga tanah adalah

478.5%, dengan persentasi kenaikan PBB sebesar 367% dan BPHTB 590%.

Kata Kunci : Zona Nilai Tanah (ZNT), NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), PAD (Pendapatan Asli Daerah).

**“DEVELOPMENT OF MASS RATING LAND VALUE MAP
BY MARKET DATA TO ENHANCE POTENTIAL
INCOME (REGIONAL INCOME) PBB AND BPHTB (Studi
Case : Affected Area of Suramadu Bridge Access Side
Madura)”**

Name : Eliya Nur Fadila
NRP : 35 12 100 040
Department : Teknik Geomatika FTSP – ITS
Advisor : Yanto Budisusanto,ST.,M.Eng
Udiana Wahyu Deviantari,ST.,MT

Abstract

Land Value Map is an area that illustrate the value of the land that relatively same. Simultaneously with the issuance of laws number 28 in 2009 , the rules regarding the withdraw of Land and Building Tax (PBB). Bea Acquisition of Land and Building (BPHTB) and Incme Tax on land held by the local government. Thus the need to be analyzed to establish a land value Land Value Maps that can be used as a reference for tax collection as to increase the Regional Income (PAD).

In this study establishe Land Value Map based on the value of land by massrating assessment using the market data that use a method that compared with value of land based on market data. Data calculated the price of land is the market data to the building value issued and adjustments according to the characteristics of the socio-economic conditions of area. In this research data processing use software ArcGIS 10.2 and Microsoft Office 2010.

Research shows there are Land Value Map of the data NJOP(Nilai Jual Objek Pajak) 8 zones and 21 zones of Land Value based on Survey of land transaction price (data market). While the analysis of the increase in the average income of the magnitude of increased local revenues based on a comparision beetwen the NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) and data market is 478.5%. 367% for PBB and 590% for BPHTB.

Keywords : Land Value Map (ZNT), NJOP (Nilai Jual Objek Pajak, Regional Income (PAD).

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Abstrak	v
<i>Abstract</i>	vii
Halaman Pengesahan	ix
Kata Pengantar	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Batasan Masalah.....	2
1.4. Tujuan Tugas Akhir.....	3
1.5. Manfaat.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Definisi Umum	5
2.1.1.Nilai Pasar.....	5
2.1.2.Informasi Harga Jual Tanah.....	6
2.1.3.Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB.....	7
2.1.4.Zona Nilai Tanah (ZNT).....	7
2.1.5.Indikasi Rata-Rata (NIR)	8
2.1.6.Penilaian Massal	8
2.1.7.Daftar Biaya Komponen Bangunan(DBKB)	8
2.1.8.Indikasi Nilai Rata-Rata (NIR)	9
2.1.9.Penilaian Massal	9
2.1.10Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) ..	9
2.2. Pendekatan dan Cara Penilaian	
2.2.1.Pendekatan Penilaian	9
2.2.2.Cara Penilaian	13
2.3. Pengumpulan Harga Jual Tanah.....	14

2.3.1. Kompilasi Data Harga Jual Tanah	14
2.3.2. Rekapitulasi dan Plotting Data Harga Jual Tanah pada Peta Kerja	15
2.4. Perhitungan dan Analisis Penentuan Nilai Bumi/M ²	15
2.4.1. Perhitungan dengan Penyesuaian data dan Pendekatan Data Pasar	15
2.4.2. Perhitungan dan Analisis NIR dari Zona Lai	17
2.5. Penggunaan dan Analisis Nilai Objek Acuan Terhadap Pembanding	19
2.6. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	21
2.7. Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	22
2.8. Kondisi PBB dan BPHTB di Bangkalan	24
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Lokasi Penelitian	27
3.2. Data dan Peralatan	28
3.3. Metodologi Penelitian	31
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1. Hasil Pengumpulan Data	35
4.2. Hasil Pengolahan Data Harga Pasar	35
4.3. Zonasi Nilai Tanah	39
4.4. Analisa Peningkatan Pendapatan Daerah	56
BAB V PENUTUP	
5.1. Hasil Pengumpulan Data	59
5.2. Hasil Pengolahan Data Harga Pasar	59
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN	63
BIODATA PENULIS	67

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Perhitungan penyesuaian data terhadap waktu.....	16
Tabel 4.1. Hasil perolehan Nilai Indikasi Rata-rata	38
Tabel 4.2. Daftar hasil rekaman NJOP 2015	41
Tabel 4.3. Deskripsi zona berdasarkan NIR	56

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Ilustrasi Pendekatan Data Pasar.....	11
Gambar 2.2	Panduan Biaya dan Teknis Bangunan (BTB) Kabupaten Bangkalan 2016	12
Gambar 2.3	SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) Burneh	25
Gambar 3.1	Peta Lokasi Penelitian	27
Gambar 3.2	Diagram Alir Pekerjaan Pembuatan Peta.....	32
Gambar 4.1	Zona AA	43
Gambar 4.2	Zona AB	44
Gambar 4.3	Zona AC	44
Gambar 4.4	Zona AD	45
Gambar 4.5	Zona AE	46
Gambar 4.6	Zona AF	47
Gambar 4.7	Zona AG	47
Gambar 4.8	Zona AH	48
Gambar 4.9	Zona AI	48
Gambar 4.10	Zona AJ	49
Gambar 4.11	Zona AK	50
Gambar 4.12	Zona AL	50
Gambar 4.13	Zona AM	51
Gambar 4.14	Zona AN	51
Gambar 4.15	Zona AO	52
Gambar 4.16	Zona AP	52
Gambar 4.17	Zona AQ	53
Gambar 4.18	Zona AR	53
Gambar 4.19	Zona AS	54
Gambar 4.20	Zona AT	55
Gambar 4.21	Zona AU	56
Gambar 4.22	Diagram <i>ratio assesement</i> antara data NJOP 2015 dengan NIR 2016.....	59

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A Hasil Pengumpulan Data Pasar

LAMPIRAN B Peta Zonasi Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak
(NJOP)

LAMPIRAN C Peta Zonasi Berdasarkan Data Harga Pasar

LAMPIRAN D Peta Zona Nilai Tanah Desa Burneh Tahun 2016

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama. Bersamaan dengan terbitnya undang undang No.28 Tahun 2009 aturan mengenai penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan PPh atas tanah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Maka dari itu perlu dianalisis penilaian tanah untuk membentuk peta ZNT yang dapat digunakan sebagai acuan penarikan pajak daerah sehingga dapat meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah) (Budi, 2014).

Keberadaan jembatan suramadu sebagai akses dari pulau Jawa dan pulau Madura tidak hanya berpengaruh dalam segi aksesibilitas, namun berdampak pada segala sektor. Hal ini menjadikan Pembangunan Jembatan Suramadu memberikan *multiplier effect* kepada masyarakat di pulau Madura (Kabupaten Bangkalan) dapat memotong waktu dan biaya perjalanan dari pusat – pusat pelayanan ekonomi. Dampak yang timbul dengan adanya Jembatan Suramadu pada pertumbuhan penduduk adalah munculnya kawasan pemukiman baru. Hal ini menunjukkan pula bahwa terjadi peningkatan jumlah penduduk sehingga permintaan hunian rumah meningkat. Selain meningkatnya permintaan hunian rumah dampak lain akibat keberadaan jembatan suramadu adalah berdirinya pusat perbelanjaan di sepanjang jalan akses menuju jembatan tersebut. Seiring dengan perkembangan diatas, maka kebutuhan akan tanah meningkat sehingga harga tanah pun ikut meningkat (Budi, 2014).

Esensi dari Undang-undang nomor 28 tahun 2009 pasal 79 ayat 2 dan Peraturan Daerah Kabupaten Bangkalan nomor 8 tahun 2010 pasal 68 ayat 2 mengamanatkan bahwa besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat 1

ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Pengelolaan Pajak Daerah perlu diwujudkan informasi nilai tanah, properti, ekonomi, kawasan, serta total aset pertanahan sebagai rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar - besar kemakmuran. Salah satu perwujudannya adalah Peta ZNT (Zona Nilai Tanah). Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat *imaginer* ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya (MAPPI, 2007).

1.2. Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana zonasi nilai tanah kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan pada tahun 2016.
- b. Berapa presentase peningkatan potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) khususnya PBB dan Pajak Jual Beli Tanah (BPHTB) Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan yang dapat digali berdasarkan peta ZNT hasil penelitian.

1.3. Batasan Masalah

Batasan masalah dari penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

- a. Daerah studi meliputi wilayah yang berada di dalam kawasan area akses jembatan suramadu yakni Desa Burneh.
- b. Penilaian massal meliputi penilaian objek pajak yang dinilai dari segala aspek, antara lain : bentuk persil, letak persil, jenis penggunaan persil, luas persil, ketinggian dari permukaan jalan.

- c. Pengambilan data dilakukan survey langsung serta dengan *overlay* antara peta citra satelit resolusi tinggi tahun 2015 dengan peta persil.

1.4. Tujuan Tugas Akhir

Maksud dan tujuan dilaksanakannya Kegiatan Penelitian ini untuk memperoleh nilai jual obyek pajak (NJOP) sebenarnya yang nantinya dapat dijadikan acuan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap obyek pajak sehingga terjadi peningkatan penerimaan dari sektor PBB dan BPHTB sebagai Pendapatan Asli Daerah. Sasaran penelitian ini yakni :

- a. Untuk menentukan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) sehingga penentuan NJOP mendekati atau sama dengan nilai pasar
- b. Dapat mengetahui peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari PBB dan BPHTB.

1.5. Manfaat

Manfaat dari adanya penelitian ini antara lain :

- a. Dapat diketahui potensi asli daerah (PAD) , karena data yang didapat bersifat *riil*.
- b. Dapat diketahui sebaran nilai tanah di wilayah penelitian.
- c. Dapat dijadikan acuan / bahan pertimbangan dalam transaksi jual beli tanah

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Definisi Umum

2.1.1. Pendapatan Asli Daerah

Menurut Halim (2004:94) Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerahnya sendiri. Daerah dituntut untuk berperan aktif dalam mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerahnya. Hal tersebut sebagai upaya untuk menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Berdasarkan UU No 25 tahun 1999 diatas sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) baik itu kabupaten/kota terdiri dari :

1. Hasil Pajak Daerah

Yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang tidak dapat dipaksakan dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah, yang terdiri dari : PPN, PPN-BM, PBB, pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak pengambilan dan pengolahan galian golongan c dan pajak parkir

2. Hasil retribusi daerah

Yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah dengan imbalan langsung dan tidak dapat dipaksakan dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah, yang terdiri dari :

- a. Retribusi jasa umum
 - b. Retribusi jasa usaha
 - c. Retribusi perijinan tertentu
3. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengolahan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan antara lain :
- a. Bagian laba
 - b. Deviden
 - c. Penjualan saham milik daerah
4. Pendapatan Asli Daerah lainnya yang sah, seperti penjualan aset tetap daerah dan jasa giro.

2.1.2. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 12 tahun 1994. Selain itu PBB bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak (Direktorat Jendral Pajak, 2012).

2.1.3. BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan)

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Dasar hukum dalam pemungutan BPHTB ini antara lain (Departemen Keuangan, 2012) :

1. UU No 20 tahun 2000 tentang perubahan atas UU no.21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. KMK Nomor : 630/KMK.04/1997 tentang badan atau perwakilan organisasi internasional tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Yang menjadi objek pajak ini adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana maksud UU No.20 tahun 2000 meliputi : jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.

2.1.4. Nilai Pasar

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antar pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan,

yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (MAPPI, 2007).

2.1.5. Informasi Harga Jual Tanah

Informasi Harga Jual Tanah merupakan informasi yang dapat diperoleh dari beberapa pihak untuk keperluan analisis ZNT/NIR, antara lain:

- a. Transaksi Jual Beli, dapat diperoleh dari pembeli, penjual atau orang yang mengetahui
- b. Informasi harga tanah, dapat diperoleh dari perangkat Kecamatan, Desa, Dusun, Notaris/PPAT, Makelar Tanah atau Masyarakat sekitar dengan wawancara secara langsung.
- c. Data Transaksi BPHTB, dapat diperoleh dari Pemda yang telah di inventaris dari tahun-tahun sebelumnya

2.1.6. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (Pasal 1 angka 3 UU PBB). Dimana NJOP ditetapkan per meter persegi (Direktorat Jedral Pajak, 2000).

2.1.7. Zona Nilai Tanah (ZNT)

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Kawasan geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner) dalam wilayah administratif desa/kelurahan (Direktorat Jedral Pajak, 2000).

2.1.8. Indikasi Rata-Rata (NIR)

Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) adalah Nilai rata-rata yang diperoleh dari Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) pada data-data yang telah melalui proses penyesuaian dimana terdapat minimal 3 data pembandingan pada satu lokasi ZNT (Direktorat Jendral Pajak, 2000).

2.1.9. Penilaian Massal

Penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut *Computer Assisted Valuation* (CAV) (Direktorat Jendral Pajak, 2000).

2.1.10. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

Daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan (Direktorat Jendral Pajak, 2000).

2.2. Pendekatan dan Cara Penilaian

2.2.1. Pendekatan Penilaian

Sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 1 ayat 3 Undang-undang nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 12 tahun 1994, maka dalam penentuan NJOP dikenal 3 pendekatan penilaian, yaitu (Budi, 2014) :

- a. Pendekatan data pasar (*market data approach*)
- b. Pendekatan biaya (*cost approach*)
- c. Pendekatan kapitalisasi pendapatan (*income approach*)

a. Pendekatan Data Pasar

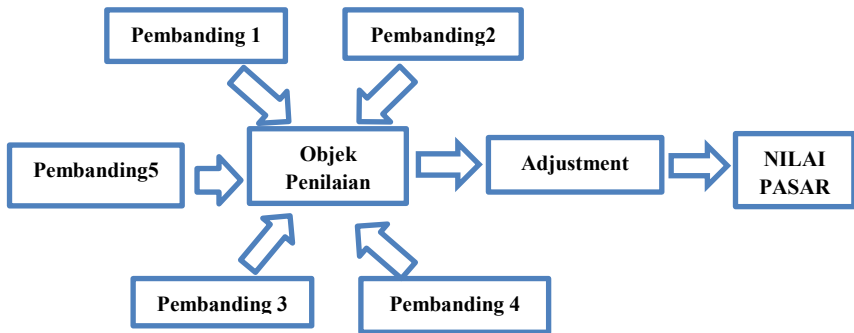
Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai

dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penetapan, pendekatan ini adalah tersedianya data jual-beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP bumi, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP bangunan.

Metode Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*). Pendekatan ini mempertimbangkan Jual Beli dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses Penyesuaian dan perbandingan. Pada umumnya, properti yang dinilai (objek penilaian) dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun Properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli (MAPPI, 2003).

Dalam penerapannya data pembanding diperoleh dari data penjualan (bilamana ada), penawaran, pencatatan-pencatatan, wawancara dengan orang-orang, pejabat-pejabat dan pemilik properti/tanah lainnya yang telah disesuaikan, berbagai faktor yang diperhatikan terhadap data pembanding antara lain, lokasi, ukuran, spesifikasi, kondisi fisik, kemudahan pencapaian dan unsur waktu.

Pendekatan Data Pasar dapat diilustrasikan dengan bagan alur seperti pada gambar sebagai berikut dibawah ini :



Gambar 2.1 Ilustrasi Pendekatan Data Pasar
(Sumber : MAPPI, 2007)

b. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai, dikurangi penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

ELEMEN BANGUNAN	KUALITAS			Jumlah Luas/m ²	Jumlah Rp/m ²
	MENGUNCI MEWAMBAH/m ²	MEWAMBAH Rp/m ²	MEWAMBAH Rp/m ²		
A. BIAYA LANGSUNG					
Pondasi	613,378	482,958	283,835	490,513	343,934
Struktur	1,226,756	965,916	567,669	981,028	687,866
Rangka Atap	211,125	160,966	94,612	163,504	114,645
Penutup Atap	245,508	212,239	169,135	131,708	166,069
Plafon	344,250	92,427	79,781	204,082	0
Dinding	792,836	412,850	366,445	192,058	272,326
Pintu dan Jendela	339,788	176,936	157,048	82,567	116,711
Lantai	504,121	228,989	121,273	86,005	268,566
Utilitas	559,607	177,629	125,296	247,434	38,200
TOTAL BIAYA LANGSUNG (A)	1.687.372	2.019.921	1.805.093	2.390.090	7.053.318
B. BIAYA TIDAK LANGSUNG					
Professional Fee	146,921	87,328	58,952	77,403	62,050
Biaya Perijinan	73,460	43,664	29,477	34,762	31,024
Keuntungan Kontraktor	489,737	291,093	196,509	256,010	206,832
TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG (B)	710.119	422.085	284.938	368.175	299.906
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN (A+B)	2.397.491	2.441.006	2.089.031	2.758.265	7.353.224
PPN 10%	560,749	333,301	223,003	295,421	236,822
TOTAL BIAYA PEMB. BARU SETELAH PPN	6.168.240	3.666.316	2.473.034	3.249.835	2.625.047

Gambar 2.2: panduan biaya dan teknis bangunan(BTB) Kabupaten Bangkalan 2016
(Sumber : MAPPI, 2016)

c. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi

pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

2.2.2. Cara Penilaian

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak dan menyebar di seluruh wilayah Indonesia, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dengan dua cara yaitu (Hermit, 2010):

a. Penilaian Massal

Dalam penilaian nilai NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan Penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

b. Penilaian Individu

Penilaian individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian masing-masing objek pajak. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian sebagaimana dalam Lampiran Buku Petunjuk Teknis Penilaian Objek Khusus PBB atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan

laut, lapangan golf, pompa bensin dan lain-lain. Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar penetapan PBB per 1 Januari tahun pajak sebagaimana diatur pada Pasal 8 ayat 2 UU No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 (MAPPI, 2007).

2.3. Pengumpulan Harga Jual Tanah

Data harga jual harga transaksi (diupayakan maksimal 3 tahun) harga penawaran (diupayakan maksimal 1 tahun) harga sewa, dengan cara membagi harga sewa dengan tingkat kapitalisasi tertentu. Sumber data transaksi BPHTB, PPAT, notaris, lurah/kepala desa, agen properti, penawaran penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran dan sebagainya. Jumlah dan sebaran data harga jual diupayakan tersebar merata, merepresentasikan kondisi wilayah yang dianalisis. Lokasi data Harga jual diutamakan dalam wilayah desa/kelurahan yang dianalisis, dapat menggunakan data harga jual dari wilayah desa/kelurahan lain yang berbatasan. Data yang diperlukan adalah nilai tanah per m² tertinggi dan terendah atau nilai rata-rata di suatu area (Budi, 2014).

2.3.1. Kompilasi Data Harga Jual Tanah

Dalam kaitannya dengan inventarisasi data, kami mengerti bahwa informasi harga jual tanah tersebut memiliki data yang cukup banyak karena itu setiap data pendukung yang ada dan diperoleh oleh petugas di lapangan sudah kami inventarisasikan dalam bentuk Tabulasi Harga Jual Tanah/Data Pembanding, hal ini dimaksudkan agar data-data yang ada mudah untuk dipahami, dicermati, dianalisa dan dimengerti oleh penilai atau orang yang berkompeten dalam

Analisa Pembuatan ZNT/NIR (Direktorat Jedral Pajak, 2000).

2.3.2. Rekapitulasi dan Plotting Data Harga Jual Tanah pada Peta Kerja

Rekapitulasi Data dan Plotting Data Harga Jual pada Peta Kerja ZNT Semua data yang diperoleh direkap dalam suatu tabel kemudian data-data tersebut dilakukan penyesuaian terhadap faktor jenis data dan waktu. Penyesuaian terhadap jenis data dilakukan lebih dulu kemudian penyesuaian waktu. Informasi harga jual yang dikumpulkan diplot pada peta kerja dengan mencantumkan nomor data sesuai rekapitulasi data harga jual. Hasilnya adalah peta sebaran data harga jual tanah (Direktorat Jedral Pajak, 2000).

2.4. Perhitungan dan Analisis Penentuan Nilai Bumi Per M^2

2.4.1. Perhitungan dengan Penyesuaian data dan Pendekatan Data Pasar

Berdasarkan data dan analisa Zona diatas, Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) didapatkan dari data Informasi Harga Tanah yang di analisa, informasi harga tanah tidak dapat dipakai secara langsung, akan tetapi harus melalui penyesuaian-penyesuaian sehingga nilainya bisa didapatkan dengan cukup akurat, selain itu diperhitungkan juga dengan faktor pembagi dari luasan tanah agar didapatkan NIR per m^2 . Penyesuaian dilakukan dengan mempertimbangkan pengaruh-pengaruh yang ada pada atributik data tersebut, antara lain sebagai berikut (Kementrian Keuangan, 2006):

a. Penyesuaian Jenis Data

Pada Tahap ini data-data informasi harga tanah disesuaikan dari sektor pemberi informasi (RT, RW, Kasun, Desa, Kecamatan, Penjual,

Pembeli, Pemilik, Notaris, internet dan lain-lain) dimana informasi ini akan dikalibrasikan dengan prosentase penambahan atau pengurangan. Penambahan atau pengurangan kalibrasi tergantung dari opini yang didapatkan oleh penilai, sehingga penilai dapat mengasumsikan besaran penambahan dan pengurangan dari data tersebut.

Untuk penyesuaian jenis data penilai menggunakan kelipatan 5% dari data pembandingan.

b. Penyesuaian waktu

Pada tahap ini data-data informasi harga tanah disesuaikan menurut waktu transaksi dari informasi harga tanah. Penyesuaiannya dilakukan dengan menambahkan kalibrasi prosentase waktu dimana prosentase waktu di hitung per 1 Januari 2015. Rata-rata penambahan presentase waktu dari standar yang ada ialah 1% per bulan. Penyesuaian waktu akan lebih akurat jika data yang diperoleh kurang dari 5 tahun kebelakang, karena faktor inflasi yang mungkin diperhitungkan tidak terlalu berpengaruh maka penyesuaian waktu mengacu pada aturan dibawah ini :

Tabel 2.1:perhitungan penyesuaian data terhadap waktu.

FAKTOR WAKTU									
	Lama (sudah ditawarkan)				Saat ini	Telah Laku Terjual			
Waktu	>24	12-24	6-12	3 -6	3	3 -6	6-12	12-24	>24
					=				
Bobot Discount	- 15%	-10%	-5%	-5%	0%	5%	5%	10%	15%

2.4.2. Perhitungan dan Analisis NIR dari Zona Lain

Penyesuaian NIR berdasarkan NIR dari ZNT lain yang mempunyai data harga jual/data pembanding. Penentuan NIR dilakukan dengan menggunakan NIR dari ZNT lain melalui proses penyesuaian lokasi, fisik, dan jenis penggunaan.

Setelah dilakukan penilaian yang memakai Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dari Data Pembanding, maka untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan cara: Menentukan nilai objek acuan dengan dari data harga jual ZNT lain yang terdekat. Analisis penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dari Zona Lain dilakukan dengan memakai data pembanding dari zona yang ada, data yang pakai sebagai pembanding minimal 3 zona (ZNT). Dari 3 zona tersebut dilakukan perbandingan dan penyesuaian sehingga didapatkan nilai penyesuaiannya, kemudian dari 3 data yang sudah disesuaikan diambil nilai rata-rata dengan cara menjumlahkan seluruh data dan dibagi banyaknya data sehingga didapatkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) pada Zona Tersebut.

Dalam pemakaian data pembanding zona baiknya diambil data/zona yang nilainya/kondisinya mendekati, hal ini dimaksudkan agar tingkat penyesuaian tidak terlalu ekstrim sehingga nilai yang didapatkan lebih akurat. Untuk penyesuaian jenis data penilai menggunakan kelipatan 5% dari data pembanding.

Adapun Penyesuaian dalam Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dengan Zona Lain adalah (Direktorat Jedral Pajak,2000):

a. Penyesuaian Lokasi

Secara umum antara lokasi zona satu dengan zona yang lainnya berbeda, dimana potensi

strategis tempat lokasi sangat dominan dalam menentukan besarnya penyesuaian. Pengaruh lokasi terhadap pusat-pusat keramaian, pemerintahan, industri, perniagaan dan lain-lain (Pasar, Kantor Pemerintahan, pabrik, pertokoan, jalan utama atau lokasi strategis lainnya) akan sangat menjadi perhatian besar bagi penilai karena biasanya pengaruh lokasi mempunyai dominasi paling besar. Penyesuaian lokasi dilakukan dengan menambahkan atau mengurangi prosentase nilai sebesar kelipatan 5 antara Zona Pembanding dan Zona yang dinilai.

b. Penyesuaian Fisik

Setiap kawasan zona memiliki ciri-ciri fisik yang berbeda, Penyesuaian Fisik sangat diperlukan dimana kondisi fisik dari setiap zona sangat berpengaruh terhadap nilai dari zona tersebut, kondisi fisik suatu zona antara lain Kedudukan kawasan, bentuk area zona, beda tinggi zona dan lain-lain. Penyesuaian Fisik dilakukan dengan menambahkan atau mengurangi prosentase nilai antara zona pembanding dengan zona yang dinilai.

c. Penyesuaian Jenis Penggunaan

Jenis Penggunaan lahan pada suatu zona/kawasan juga sangat berpengaruh bagi penyesuaian antar zona. Sebagai contoh penggunaan kawasan lahan pertanian akan lebih besar nilainya dibandingkan dengan kawasan lahan yang dipakai untuk perladangan, begitu juga kawasan pertokoan tentunya akan lebih tinggi nilainya dibandingkan dengan kawasan pemukiman.

Penyesuaian Jenis Penggunaan dilakukan dengan menambahkan atau mengurangi

prosentase nilai antara zona pembandingan dengan zona yang dinilai.

2.5. Penggunaan dan Analisis Nilai Objek Acuan Terhadap Pembandingan

Penggunaan dan Analisis Objek Acuan dipakai dan dihitung ketika Informasi Harga Jual tidak memenuhi standar minimum dari Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dalam satu Zona, dimana minimum data yang bisa dipakai untuk penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata adalah 3 data Informasi Harga Jual Tanah yang sudah melalui proses penyesuaian sebelumnya (Rusdi, 2011).

Penentuan objek acuan bisa diambil dari sampel lahan kepemilikan di suatu zona/kawasan yang sudah diketahui nilainya, diperbandingkan dan disesuaikan dengan objek pembandingan yang nilainya sudah didapatkan. Dalam pengambilan data acuan baiknya diambil data yang serupa/sejenis atau tidak terlalu banyak perbedaan kondisi fisiknya dengan data pembandingan, hal ini dimaksudkan agar tingkat penyesuaian data tidak terlalu besar sehingga faktor kesalahan bisa diambil seminimal mungkin. Penyesuaian lokasi dilakukan dengan menambahkan prosentase kelebihan dan kekurangan antara lokasi data acuan dan data pembandingan. Untuk penyesuaian data penilai menggunakan kelipatan 5% dari data pembandingan.

Adapun faktor-faktor penyesuaian antara data acuan dan data pembandingan adalah sebagai berikut (Direktorat Jedral Pajak, 1999):

a. Penyesuaian Lokasi

Penyesuaian lokasi dilakukan dengan menambah atau mengurangi prosentase nilai antara data acuan dan data pembandingan. Dimana potensi strategis dari setiap lahan akan berbeda.

b. Penyesuaian Kedudukan Tanah

Penyesuaian Kedudukan Tanah dilakukan dengan menambah atau mengurangi prosentase antara data acuan dan data pembanding, kedudukan tanah dipengaruhi dari kawasan/areal keberadaan dari lahan tersebut. Kedudukan tanah akan lebih tinggi jika kawasannya merupakan daerah pertanian bagus dimana sarananya sudah lebih baik di bandingkan dengan kawasan yang kurang baik.

c. Penyesuaian Jenis Penggunaan

Jenis Penggunaan Tanah juga berpengaruh terhadap perbandingan, penyesuaiannya dilakukan dengan menambah atau mengurangi prosentase antara data acuan dan data pembanding. Salah satu contoh penggunaan lahan pertanian padi akan lebih baik jika dibandingkan dengan penggunaan lahan pertanian jagung.

d. Penyesuaian Bentuk Bidang

Setiap bidang memiliki bentuk yang berbeda sehingga penyesuaian bentuk bidang dilakukan dengan menambah atau mengurangi prosentase antara data acuan dan data pembanding. Bentuk bidang persegi tentunya akan lebih bagus jika dibandingkan dengan lahan yang bentuknya tidak beraturan.

e. Penyesuaian Keluasan

Setiap lahan tanah biasanya akan berbeda dari segi luasnya, jika suatu lahan ditawarkan tentunya lahan yang lebih besar luasnya akan lebih murah dibanding dengan lahan yang luasnya lebih kecil karena itu keluasan lahan menjadi faktor penyesuaian dengan menambah atau mengurangi prosentase antara data acuan dan data pembanding.

f. Penyesuaian Tinggi Dari Paras Jalan

Antara data acuan dan data pembanding terkadang ada perbedaan beda tinggi, lahan yang tingginya sama atau proporsional terhadap tinggi

jalan secara otomatis lahan tersebut akan lebih baik jika dibandingkan dengan lahan yang terlalu rendah atau terlalu tinggi terhadap ketinggian jalan.

g. Penyesuaian Lebar Sisi Depan

Lebar sisi depan dari suatu lahan berpengaruh terhadap penyesuaian, lahan yang sisi depannya lebih lebar tentunya akan lebih baik jika dibandingkan dengan lahan yang lebar sisi depannya agak sempit karena akses ke lokasi lahan tersebut akan berbeda.

h. Penyesuaian Jenis Hak Tanah

Jenis Hak Tanah sangat berpengaruh dari nilai setiap lahan, lahan yang mempunyai sertifikat tentunya akan mempunyai nilai lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang tidak bersertifikat, karena kekuatan kepemilikan tanah yang bersertifikat tentunya lebih kuat secara hukum.

HM : 0 %

Non Sertifikat : 10 – 30 %

HGB/HGU : 2 – 10 %

Dengan arah penyesuaian positif (+)

2.6. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Rumus PBB = 0,5% x tarif tetap, nilai ini berdasarkan undang-undang No.12 tahun 1994. Keterangan singkatan yang digunakan dalam perhitungan PBB (Ahadi, 2012).

PBB = Pajak bumi dan bangunan.

NJOP = Nilai jual objek pajak.

NJKP = Nilai jual kena pajak.

NJOTKP = Nilai jual objek tidak kena pajak.

Data-data diatas didapat dari peraturan pemerintah daerah atau bisa meminta informasi di kantor pelayanan pajak (KPP) pada daerah dimana bangunan berdiri. disini kita akan mencoba membuat contoh sederhana untuk menggambarkan proses menghitung pajak PBB. Contoh : Sebuah bangunan rumah 2 lantai ukuran bangunan 10m x

20m, rumah tersebut dibangun pada sebidang tanah ukuran 10m x 30m,

$$\begin{aligned}\text{Luas bangunan } l t_1 + l t_2 &= (10\text{m} \times 20\text{m}) + (10\text{m} \times 20\text{m}) \\ &= 400 \text{ m}^2.\end{aligned}$$

$$\text{Luas tanah } 10\text{m} \times 30\text{m} = 300 \text{ m}^2.$$

$$\begin{aligned}\text{NJOP tanah} &= 300\text{m}^2 \times \text{Rp.1.000.000,00} \\ &= \text{Rp.300.000.000,00}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{NJOP bangunan} &= 400\text{m}^2 \times \text{Rp.3.000.000,00} \\ &= \text{Rp.1.200.000.000,00}\end{aligned}$$

$$\text{NJOP tanah dan bangunan} = \text{Rp.1.500.000.000,00}$$

$$\text{NJOPTKP} = \text{Rp.12.000.000,00}$$

$$\text{NJOP untuk perhitungan PBB} =$$

$$\begin{aligned}&\text{NJOP tanah dan bangunan} - \\ &\text{NJOPTKP}\end{aligned}$$

$$= \text{Rp.1.488.000.000,00}$$

$$\begin{aligned}\text{NJKP} &= 20\% \times \text{NJOP untuk} \\ &\text{perhitungan PBB}\end{aligned}$$

$$= \text{Rp.297.600.000,00}$$

$$\text{PBB} = 0,5\% \times \text{NJKP}$$

$$= \text{Rp.1.488.000,00}$$

Jadi besarnya pajak bumi dan bangunan yang harus dibayar setiap tahun adalah Rp.1.488.000,00.

2.7. Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pada saat melakukan jual beli tanah dan bangunan, baik pembeli maupun penjual akan dikenakan pajak. Penjual akan dikenakan pajak penghasilan (PPh) atas uang pembayaran harga tanah yang diterimanya, sedangkan pembeli akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak atas tanahnya. BPHTB dikenakan bukan hanya pada saat terjadinya jual beli tanah, tapi juga terhadap setiap perolehan hak atas

tanah dan bangunan (tukar menukar, hibah, waris, pemasukan tanah kedalam perseroan, dan lain-lain).

Dalam transaksi jual beli tanah, yang menjadi subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, yaitu pembeli. Dalam rangka pembayaran BPHTB oleh pembeli, dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP dalam jual beli tanah adalah harga transaksi. Hal ini berbeda misalnya dengan tukar menukar, hibah atau warisan, yang dasar NPOP-nya menggunakan nilai pasar (Nilai Jual Objek Pajak/NJOP).

Nilai Perolehan Obyek Pajak atau harga transaksi bisa lebih besar atau bisa juga lebih kecil dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), tergantung dari kesepakatan penjual dan pembeli – terkadang harga transaksi itu bisa juga sama dengan nilai NJOP. Apabila harga transaksi lebih kecil dari NJOP, maka yang menjadi dasar penentuan NPOP adalah nilai NJOP. Sebaliknya, jika harga transaksi lebih besar dari NJOP, maka nilai penentuan NPOP berdasarkan harga transaksi tersebut – nilai yang paling tinggi diantara NPOP dan NJOP. Selain NPOP dan NJOP, faktor lainnya yang perlu diperhatikan dalam menentukan besarnya

BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP adalah nilai pengurangan NPOP sebelum dikenakan tariff BPHTB. Misalnya, jika harga transaksi tanah Rp. 100.000.000, maka sebelum harga transaksi tersebut dikenakan tariff BPHTB (5%) terlebih dahulu harga transaksi itu dikurangi NPOPTKP – misalnya dikurangi NPOPTKP sebesar Rp. 30.000.000 untuk daerah Kabupaten Bangkalan. Hal ini membuat nilai pajak pembeli lebih kecil dibandingkan nilai pajak penjual – penjual tidak dikenakan NPOPTKP.

Setiap daerah memiliki NPOPTKP yang berbeda, tergantung peraturan daerah tersebut. Untuk wilayah Bangkalan, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 25.000.00000

untuk transaksi jual beli tanah dan Rp. 300.000.000 untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah.

2.8. Kondisi PBB dan BPHTB di Bangkalan

Pemerintah Daerah bertugas dan bertanggung jawab menyiapkan :

- a. sarana dan prasarana
- b. struktur organisasi dan tata kerja
- c. sumberdaya manusia
- d. peraturan daerah, peraturan kepala daerah, dan SOP
- e. kerjasama dengan pihak terkait, antara lain, kantor pelayanan pajak, perbankan, dan notaris/ pejabat pembuat akta tanah dan
- f. pembukaan rekening penerimaan pajak pada bank yang sehat

Pendapatan Daerah dari sector pajak (PBB dan BPHTB) di Bangkalan kurang maksimal, dibuktikan dengan besarnya NJOP yang sangat rendah. Hal ini dapat dilihat pada SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) berikut :

Sehubungan dengan persiapan tersebut, pemerintah daerah dapat mengadopsi beberapa hal dimiliki dan telah dilakukan oleh Pemerintah Pusat sebagai berikut :

- Sistem administrasi PBB (pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan),
- Kebijakan/peraturan dan SOP pelayanan,
- Peningkatan keahlian Sumber Daya Manusia (Aparatur) melalui pelatihan,
- Sistem manajemen informasi objek pajak.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

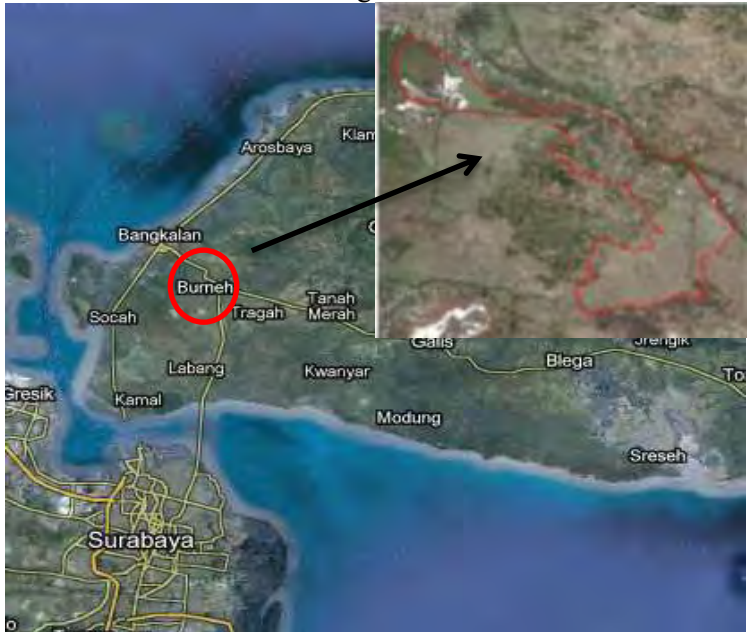
BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dari tugas akhir ini adalah wilayah yang berada di dalam kawasan area terdampak akses jembatan suramadu yakni Burneh, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan. Letak Geografis berada antara $7^{\circ} 2' 21.20''$ LS $112^{\circ} 45' 22.50''$ LU– $7^{\circ} 2' 21.20''$ $112^{\circ} 45' 22.50''$

Batas-batas wilayah meliputi :

Utara : Kelurahan Tonjung
Barat : Kelurahan Kraton
Selatan : Desa Langkap
Timur : Kelurahan Benangkah



Gambar 3.1: peta lokasi penelitian
(Sumber : Google Earth, 18 Desember 2015)

3.2. Data dan Peralatan

3.2.1. Data non spasial

Adapun data yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini, antara lain:

a. Data Primer

Data primer dilakukan langsung dilapangan dengan metode survey dan wawancara menggunakan formulir lapangan. Data-data primer yang diambil dari survey lapangan berupa:

- i. Pemetaan kerangka desa/kelurahan sebagai peta dasar dalam pembentukan peta tematik Zona Nilai Tanah (ZNT)
- ii. Survey untuk deskripsi setiap wilayah zona tanah.
- iii. Survey informasi jual tanah di wilayah kerja.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bangkalan terkait dengan kegiatan Pendaataan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan data-data pendukung lainnya dalam kegiatan ini.

Adapun data-data yang dibutuhkan dalam kegiatan ini adalah sebagai berikut.

- i. Daftar Harga Dasar Tanah Menurut Pasar Setempat Kabupaten Bangkalan 2015

Data ini dikeluarkan oleh Bagian Administrasi Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kabupaten Bangkalan. Data-data dalam buku ini membantu dalam menganalisa harga pasar yang bertujuan untuk analisa Zona Nilai Tanah di wilayah kerja.

- ii. Data Administrasi PBB Tahun 2015

Data Administrasi PBB Tahun 20145 Kabupaten Bangkalan. Data ini digunakan untuk mengidentifikasi awal harga tanah, zona dan kode yang telah diterapkan sebelumnya di kelurahan Burneh. Selain itu data NIR tahun 2015 ini digunakan sebagai bahan pembandingan dengan Data NIR terbaru hasil Pemutakhiran dan Analisis Zona Nilai Tanah sehingga didapatkan ratio antara NIR lama dengan NIR Baru

iii. Data Transaksi BPHTB Tahun Terakhir

Data ketetapan BPHTB tahun terakhir ini yakni dari bulan Januari 2015 – September 2015 yang didapatkan dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Bangkalan. Data ini digunakan untuk mengidentifikasi awal dan menganalisa harga tanah di Kabupaten Bangkalan.

3.2.2. Data Spasial

Adapun data spasial yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Peta administrasi kecamatan Burneh Kabupaten Bangkalan 2014
- b. Citra *Google Earth*
- c. Peta Blok PBB Kecamatan Burneh Kabupaten Bangkalan

3.2.3. Peralatan

Adapun peralatan yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini, antara lain:

- a. Perangkat Keras (*Hardware*)

Adapun perangkat keras yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

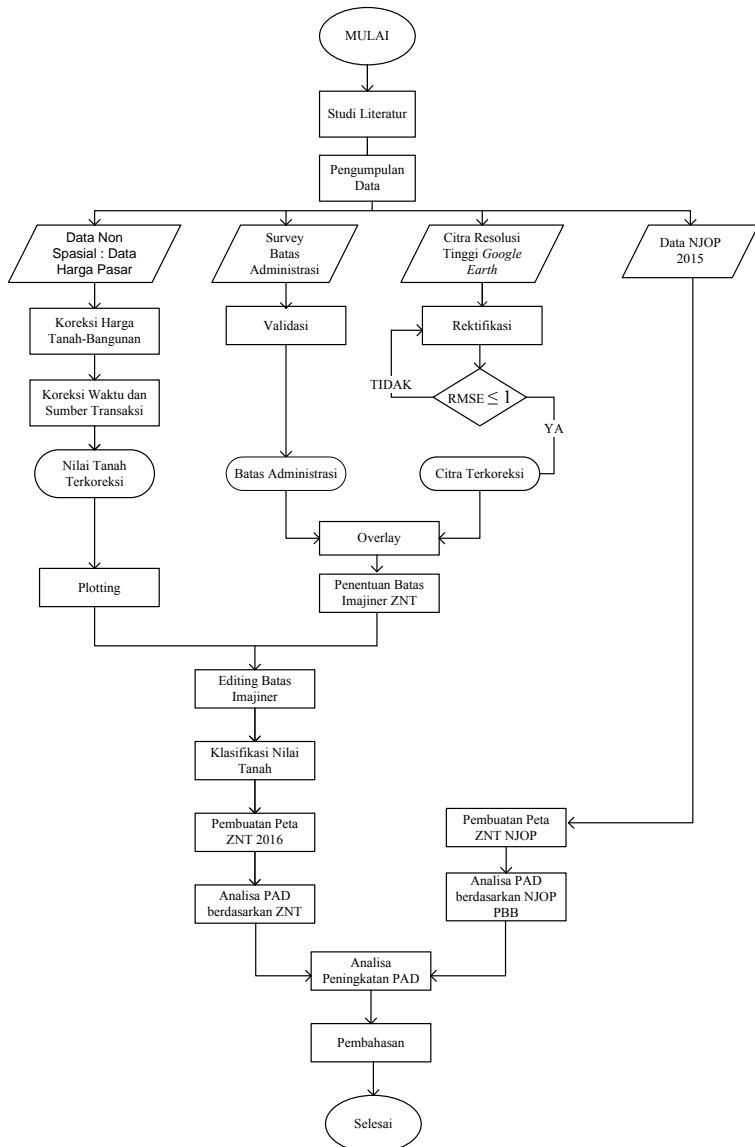
- i. *Notebook* untuk pengolahan, analisa data hasil pengolahan, dan penulisan laporan;
- ii. Kamera digital untuk dokumentasi.
- b. Perangkat Lunak(*Software*)

Adapun *software* yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

 - i. *ArcGIS 10*
 - ii. *Auto CAD Landdesktop 2009*
 - iii. *Global Mapper*
 - iv. *Microsoft office 2010*

3.3. Metodologi Penelitian

Adapun tahap-tahap pekerjaan dalam penelitian ini dapat ditunjukkan dengan gambar diagram alir pelaksanaan pekerjaan dibawah berikut :



Gambar 3.2 Diagram Alir Pekerjaan Pembuatan Peta

- **Persiapan**

Tahap persiapan yang dilakukan dalam kegiatan ini adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian pendahuluan dan penyusunan rencana kerja
- b. Pengadaan Peta Wilayah dan Data Pendukung
- c. Koordinasi dengan Pihak Terkait (Sosialisasi dan Koordinasi)

- **Pengumpulan Data**

Pekerjaan ini meliputi : Survey dan Observasi Lokasi (mengumpulkan informasi nama jalan, batas desa/kelurahan), mempersiapkan peta.

- **Koreksi Waktu dan Data Lapangan**

Data hasil dari survey lapangan (data non spasial) perlu untuk di sesuaikan dengan waktu yakni tahun 2016 serta sumber-data mempengaruhi besarnya nilai tanah.

- **Rektifikasi Citra Satelit**

Citra Satelit Resolusi tinggi perlu dilakukan rektifikasi agar mempunyai sistem proyeksi, yang nantinya akan dilakukan penampalan dengan peta persil di ArcGIS. Hasil harus memenuhi syarat RMSE (Root Mean Square Error) ≤ 1 piksel (Purwadhi, 2001). Apabila nilai RMSE melebihi 1 piksel, maka harus dilakukan rektifikasi ulang.

- **Pembuatan Batas Awal**

Pembuatan batas awal ini dilakukan dengan cara scoring hasil *buffer* jaringan jalan utama serta *skoring* peta penggunaan lahan yang telah di-*update*

- **Overlay peta persil dengan citra satelit yang telah terrektifikasi**

Setelah tiap klasifikasi memiliki skor masing-masing peta administrasi dan tata guna lahan di overlay union dan dilakukan perhitungan skoring final, yaitu perkalian skor penyesuaian jarak lokasi terhadap jalan dengan skor penyesuaian tata guna lahan

- **Plotting kelas bumi dan data harga jual**

Plotting dilakukan setelah mengetahui batasan-batasan nilai harga tanah untuk keperluan *zoning*, plotting ini bersifat imajiner dan sementara.

- **Pemutakhiran batas imajiner dan kode ZNT**

Pemutakhiran dilakukan dengan overlay data harga pasar yang telah dimutakhirkan. Sehingga dapat diketahui jelas zonasinya.

- **Pembuatan Peta ZNT**

Dalam pembuatan peta ZNT plotting Nilai Zona Tanah NIR peta sesuai dengan batas yang telah dibuat dan Nilai Zona Tanah NJOP sesuai dengan Nilai NJOP yang diketahui dari tiap bidangnya

- **Analisa PAD berdasarkan NIR dan data NJOP**

Perhitungan PBB ini diharapkan dapat mendapatkan estimasi pendapatan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan.

- **Hasil Akhir**

Hasil akhir dari kegiatan ini berupa Buku Laporan Analisis ZNT/NIR dan peta ZNT yang dibuat setiap kelurahan/desa. Kesimpulan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan pekerjaan akhir dari pekerjaan analisis ZNT/NIR. NIR ZNT dituangkan dalam sebuah Tabel yang berisi Kode ZNT beserta Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dan mencantumkan Klasifikasi NJOP yang mengacu pada peraturan menteri keuangan tentang Klasifikasi NJOP.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Pengumpulan Data

Hasil pengumpulan data harga pasar terdapat pada Lampiran 1.

4.2. Hasil Pengolahan Data Harga Pasar

Data yang didapatkan kemudian diolah dengan menyesuaikan jenis data (penawaran dan jual beli) dan waktu, dengan menyesuaikan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang NJOP. Nilai indikasi rata-rata tertinggi berada pada klas 50 dan terendah berada pada klas 76. Sehingga 21 zona mempunyai 11 klas berdasarkan peraturan diatas. Berikut merupakan hasil dari pengolahan data harga pasar :

Tabel 4.1 : Hasil perolehan Nilai Indikasi Rata-rata

NO	KODE	NILAI /M2	PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 150/PMK.03/2010 TENTANG NJOP		NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) / NJOP (Rp/M2)
			KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BUMI (Rp/M2)	
1	AA	477,439	071	426,000 s/d 501,000	464,000
2	AB	684,244	068	655,000 s/d 748,000	702,000
3	AC	487,002	071	426,000 s/d 501,000	464,000
4	AD	797,080	067	748,000 s/d 855,000	802,000
5	AE	3,226,780	050	3,200,000 s/d 3,550,000	3,375,000
6	AF	575,000	069	573,000 s/d 655,000	614,000
7	AG	543,767	070	501,000 s/d 573,000	537,000

Lanjutan

Tabel 4.1 : Hasil nerolehan Nilai Indikasi Rata-rata

NO	KODE	NILAI /M2	PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 150/PMK.03/2010 TENTANG NJOP		NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) / NJOP (Rp/M2)
			KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BUMI (Rp/M2)	
8	AH	516,230	070	501,000 s/d 573,000	537,000
9	AI	319,639	073	308,000 s/d 362,000	335,000
10	AJ	399,640	072	362,000 s/d 426,000	394,000
11	AK	215,570	076	178,000 s/d 223,000	200,000
12	AL	446,700	071	426,000 s/d 501,000	464,000
13	AM	247,458	075	223,000 s/d 262,000	243,000
14	AN	403,652	072	362,000 s/d 426,000	394,000
15	AO	440,111	071	426,000 s/d 501,000	464,000

Lanjutan

Tabel 4.1 : Hasil perolehan Nilai Indikasi Rata-rata

NO	KODE	NILAI /M2	PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 150/PMK.03/2010 TENTANG NJOP		NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) / NJOP (Rp/M2)
			KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BUMI (Rp/M2)	
16	AP	249,560	075	223,000 s/d 262,000	243,000
17	AQ	344,905	073	308,000 s/d 362,000	335,000
18	AR	296,215	074	262,000 s/d 308,000	285,000
19	AS	487,259	071	426,000 s/d 501,000	464,000
20	AT	282,418	074	262,000 s/d 308,000	285,000
21	AU	208,362	076	178,000 s/d 223,000	200,000

4.3.Zonasi Nilai Tanah

4.3.1 Zonaasi Nilai Tanah berdasarkan NJOP

Tabel 4.2 : Daftar hasil rekaman NJOP 2015

No.	NOP	JALAN_OP	NO PERSIL SPPT	LUAS BUMI	LUAS_BNG	NJOP
1	3526120003001xxxx	DESA BURNEH		x	x	1700
2	3526120003001xxxx	DESA BURNEH		x	x	2450
3	352612000301xxxxx	DESA BURNEH		x	x	3500
4	352612000302xxxxx	DESA BURNEH		x	x	5000
5	352612000302xxxxx	DS BURNEH		x	x	7150
6	352612000302xxxxx	DESA BURNEH		x	x	10000
7	352612000302xxxxx	DESA BURNEH		x	x	14000
8	352612000302xxxxx	BURNEH		x	x	64000

Berdasarkan daftar hasil rekaman (DHR) tahun 2015 terklasifikasikan 8 zona nilai tanah seperti pada tabel 4.2 Peta Zonasi berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Lampiran 2 menunjukkan bahwa, semakin gelap warna zona maka semakin tinggi harga tanahnya. Peta tersebut dengan nilai NJOP tertinggi Rp64.000 yang berada pada Dusun Burneh Barat dan JL.Halim Perdana Kusuma yang merupakan zona puruntukan perumahan sedangkan NJOP terendah yaitu didominasi oleh persawahan di Desa Burneh dengan nilai NJOP sebesar Rp1700.

4.3.2 Zonasi Nilai Tanah berdasarkan Data Harga Pasar(NIR)

Berdasarkan pengolahan data pasar terklasifikasikan 11 zona nilai tanah seperti pada tabel 4.1 dengan nilai NJOP tertinggi Rp3.375.000 yang berada pada JL.Halim Perdana Kusuma yang merupakan zona puruntukan perumahan sedangkan NJOP terendah yaitu didominasi oleh persawahan di Desa Burneh dengan nilai NJOP sebesar Rp200.000. Adanya perubahan fungsi lahan/tanah yang semula dari persawahan menjadi perumahan sangat berpengaruh pada kenaikan harga tanah.

Peta zonasi berdasarkan data harga pasar (NIR) dapat dilihat pada Lampiran 3. Gradasi warna pada peta menunjukkan tingkat perbedaan harga tanah, semakin tua warna zona maka semakin tinggi harga tanah tersebut dan sebaliknya.

Untuk zonasi berdasarkan Data Harga Pasar (NIR) dapat dilihat pada Lampiran 4. Dengan 21 zona, zona dengan nilai tertinggi merupakan zona AE dan zona dengan nilai terendah yaitu zona AU dan AK.

a. Analisa Zona AA

Zona AA merupakan daerah yang mempunyai nilai tanah yang sama, yaitu Rp. 464.000,00. Zona AA ini didominasi oleh persawahan, terletak pada Dusun Burneh Barat. Jalan masuknya termasuk jalan setapak yaitu 2 meter, keadaan akses jalan merupakan jalan tanah. Area ini mengalami peningkatan sebesar 74%, yaitu dari Rp 7.150 menjadi Rp 464.000.



Gambar 4.1 : zona AA

b. Analisa Zona AB

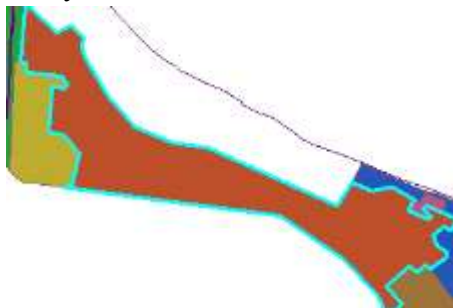
Zona AB merupakan area yang terletak disepanjang Jl. Halim Perdana Kusuma. Karena letaknya yang strategis dan dekat dengan perumahan serta pusat perbelanjaan selain itu adanya developer perumahan yang melirik tanah persawahan untuk digunakan menjadi perumahan. Area ini mengalami peningkatan dari Rp 14.000 menjadi Rp 702.000 yaitu sebesar 505%.



Gambar 4.2 : zona AB

c. Analisa Zona AC

Zona AC merupakan area yang berada di Dusun Burneh Barat. Area ini didominasi oleh lahan kosong dan sawah. Keadaan akses jalan berupa jalan aspal dengan lebar 8 meter datar dan terawat dengan baik. Karena letaknya yang strategis dan dekat dengan perumahan serta pusat perbelanjaan selain itu adanya *developer* perumahan yang melirik tanah persawahan untuk digunakan menjadi perumahan. Area ini mengalami peningkatan dari Rp 7.150 menjadi Rp464.000 yaitu sebesar 650%.



Gambar 4.3 : zona AC

d. Analisa Zona AD

Zona AD merupakan daerah yang mempunyai nilai tanah yang sama, yaitu Rp. 802.000,00. Zona AD ini didominasi oleh perumahan yaitu Perumahan Halim Perdana Kusuma II, terletak pada Dusun Burneh Barat. Jalan masuknya termasuk jalan sekunder yaitu 8 meter, keadaan akses jalan merupakan jalan aspal dan keadaannya datar. Area ini mengalami peningktna sebesar 63%, yaitu dari Rp 64.000 menjadi Rp 802.000.



Gambar 4.4 : zona AD

e. Analisa Zona AE

Zona AE merupakan daerah yang mempunyai nilai tanah yang sama, yaitu Rp. 3.375.000,00. Zona AE ini didominasi oleh perumahan yaitu Perumahan Khayangan Regency, terletak pada Dusun Burneh Barat. Jalan masuknya termasuk jalan sekunder yaitu 8 meter, keadaan akses jalan merupakan jalan aspal dan keadaannya datar. Area ini mengalami peningktna sebesar 528%, yaitu dari Rp 64.000 menjadi Rp 3.375.000. Hal ini disebabkan adanya perubahan dari

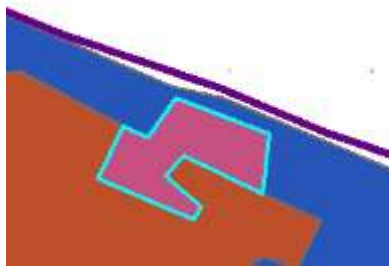
area persawahan menjadi perumahan dan komersil sehingga nilai tanah naik.



Gambar 4.5 : zona AE

f. Analisa Zona AF

Zona AF merupakan daerah yang mempunyai nilai tanah yang sama, yaitu Rp. 614.000,00. Zona AF ini didominasi oleh perumahan yaitu Perumahan Trunojoyo Asri dan area komersil (ruko di sepanjang jalan). Jalan masuknya termasuk jalan sekunder yaitu 8 meter, keadaan akses jalan merupakan jalan raya dengan aspal dan keadaannya datar. Area ini mengalami peningkatan sebesar 916%, yaitu dari Rp 14.000 menjadi Rp 614.000. Hal ini disebabkan adanya perubahan dari area persawahan menjadi perumahan dan komersil sehingga nilai tanah naik.



Gambar 4.6 : zona AF

g. Analisa Zona AG

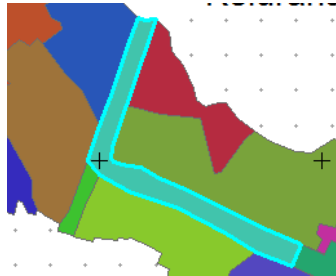
Zona AG di dominasi oleh area komersil berupa ruko dan rumah makan, area ini mengalami peningkatan dari Rp 10.000 menjadi Rp 537.000 yaitu sebesar 539%.



Gambar 4.7 : zona AG

h. Analisa Zona AH

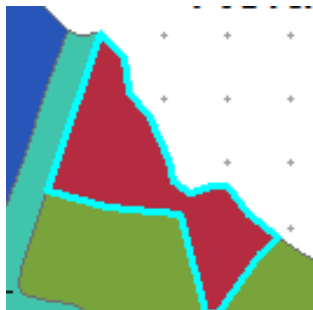
Zona AH di dominasi oleh area komersil berupa ruko dan rumah makan. Terletak disepanjang jalan raya Tonjung area ini mengalami peningkatan dari Rp 10.000 menjadi Rp 537.000 yaitu sebesar 539%.



Gambar 4.8 : zona AH

i. Analisa Zona AI

Zona AH di terletak di Dusun Ginangkah. Didominasi oleh pemukiman, area ini mengalami peningkatan dari Rp 3.500 menjadi Rp 335.000 yaitu sebesar 1950%.

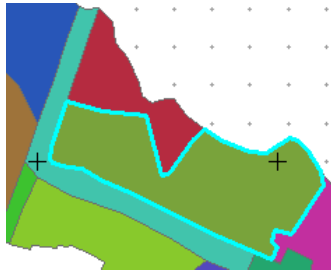


Gambar 4.9 : zona AI

j. Analisa Zona AJ

Zona AJ di terletak di Dusun Timorlorong dan Dusun Pancar Selatan. Didominasi oleh pemukiman, area ini mengalami peningkatan dari Rp 2.450 menjadi Rp 394.000 yaitu sebesar 3313%. Hal ini disebabkan

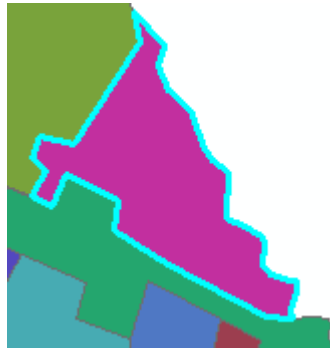
oleh perubahan dari lahan kosong menjadi permukiman sehingga peningkatan yang terjadi sangat signifikan.



Gambar 4.10 : zona AJ

k. Analisa Zona AK

Zona AK di terletak di Dusun Ginangkah. Didominasi oleh permukiman, area ini mengalami peningkatan dari Rp 3.500 menjadi Rp 243.000 yaitu sebesar 402%.



Gambar 4.11 : zona AK

l. Analisa Zona AL

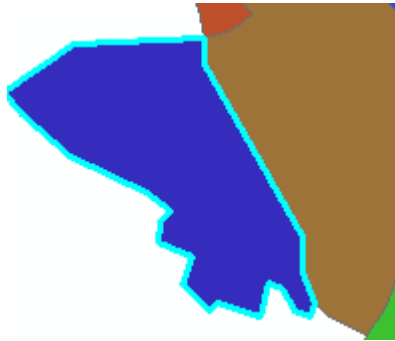
Zona AL di terletak di Jl Kemuning dan Jl Masjid . Didominasi oleh pemukiman dan perkantoran , area ini mengalami peningkatan dari Rp 2.450 menjadi Rp 464.000 yaitu sebesar 1920%.



Gambar 4.12 : zona AL

m. Analisa Zona AM

Zona AM di terletak di Dusun Burneh Barat. Didominasi oleh pemukiman, area ini mengalami peningkatan dari Rp 3.500 menjadi Rp 243.000 yaitu sebesar 1545%.



Gambar 4.13 : zona AM

n. Analisa Zona AN

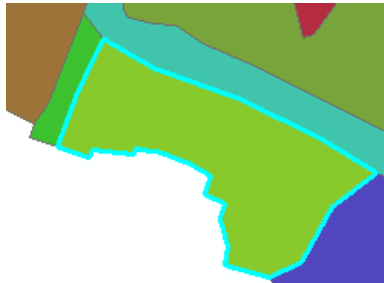
Zona AN di terletak di Jl Pahlawan. Didominasi oleh pemukiman, area ini mengalami peningkatan dari Rp 5.000 menjadi Rp 394.000 yaitu sebesar 1591% karena aksesny ayng dekat dengan pasar tradisional.



Gambar 4.14 : zona AN

o. Analisa Zona AO

Zona AO di terletak di Dusun Manggis. Didominasi oleh pemukiman, area ini mengalami peningkatan dari Rp 2.450 menjadi Rp 464.000 yaitu sebesar 3849%.



Gambar 4.15 : zona AO

p. Analisa Zona AP

Zona AP di terletak di Dusun Ginangkah. Didominasi oleh pemukiman dan sawah, area ini mengalami peningkatan dari Rp 3.500 menjadi Rp 243.000 yaitu sebesar 1408%.



Gambar 4.16 : zona AP

q. Analisa Zona AQ

Zona AQ di terletak di sepanjang Jalan Raya Suramadu dan Jalan Raya Poteran . Didominasi oleh ruko/ area komersil area ini mengalami peningkatan

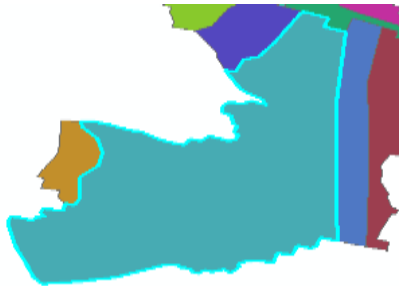
dari Rp 5.000 menjadi Rp 335.000 yaitu sebesar 1365%.



Gambar 4.17 : zona AQ

r. Analisa Zona AR

Zona AR di terletak di sepanjang Jalan raya Suramadu, didominasi oleh sawah dan lahan kosong, area ini mengalami peningkatan dari Rp 5.000 menjadi Rp 285.000 yaitu sebesar 570%.



Gambar 4.18 : zona AR

s. Analisa Zona AS

Zona AS di terletak di Jalan raya Suramadu, didominasi oleh sawah dan lahan kosong, area ini mengalami peningkatan dari Rp 5.000 menjadi Rp

464.000 yaitu sebesar 933%. Terjadinya kenaikan tersebut akibat adanya akses jalan yang menumbuhkan perekonomian di sepanjang jalan Raya Suramadu. Sehingga nilainya pun mengalami kenaikan.



Gambar 4.19 : zona AS

t. Analisa Zona AT

Zona AT di terletak di Jalan raya Suramadu, didominasi oleh sawah dan lahan kosong, area ini mengalami peningkatan dari Rp 2.450 menjadi Rp 285.000 yaitu sebesar 1172%.



Gambar 4.20 : zona AT

u. Analisa Zona AU

Zona AM di terletak di Dusun Karanganyar. Didominasi oleh pemukiman, akses jalan masih berupa tanah dengan lebar jalan 2 meter. Topografi Dusun Karanganyar bergelombang, bangunan disekitarnya terdiri dari bangunan semi permanen dan permanen (campuran). Peruntukan zona ini yaitu sebagai area pemukiman karena didukung dengan adanya layanan listrik oleh PLN, sumber air yang cukup dan fasilitas pendidikan/Sekolah Dasar. Area ini mengalami peningkatan dari Rp 2.450 menjadi Rp 285.000 yaitu sebesar 2449%.



Gambar 4.21: zona AU

Untuk deskripsi zonasi dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.3: Deskripsi zona berdasarkan NIR

No	Kode	Deskripsi Keadaan Lokasi	Standarisasi Nama Lokasi
1	AA	Sawah, jalan tanah, lahan kosong	Burneh Barat
2	AB	Jalan aspal, Pemukiman, Area Komersil	Jl Halim Perdana Kusuma
3	AC	Lahan kosong, sawah	Dsn Burneh Barat
4	AD	perumahan,jalan aspal	Perumahan Halim Perdana 2
5	AE	perumahan, komersil, jalan aspal	Khayangan Regency
6	AF	Perumahan,kavling,tidak beraturan,jalan rusak	Perumahan Trunojoyo asri
7	AG	area komersil,jalan aspal,sebagian lahan kosong	Jl Raya Tonjung
8	AH	jalan rusak,pemukiman	Jl Raya Burneh
9	AI	jalan rusak,pemukiman	Dsn Pancar Utara
10	AJ	Pemukiman,jalan beton	Dsn Timorlorong, Dsn Pancar Selatan

Tabel 4.3 : Deskripsi zona berdasarkan NIR

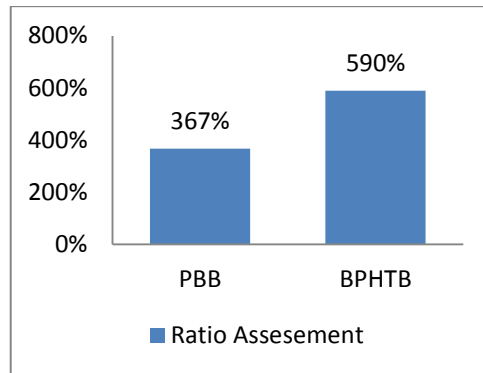
No	Kode	Deskripsi Keadaan Lokasi	Standarisasi Nama Lokasi
11	AK	Lahan kosong, sawah	Dsn Ginangkah
12	AL	Pemukiman, jalan beton	Jl Kemuning, Jl Masjid
13	AM	Pemukiman, sawah, lahan kosong, landai	Dsn Burneh Barat
14	AN	Pemukiman, area komersil, akses dekat denga pasar	Jl Pahlawan
15	AO	Pemukiman, jalan aspal, Area komersil	Dsn Manggisian
16	AP	Jalan tanah, Pemukiman, sawah dan lahan Kosong	Dsn Ginangkah
17	AQ	Lahan kosong, sawah	Jl Raya Suramadu, Jl raya Poteran
18	AR	Lahan kosong, sawah	Jl Raya Suramadu
19	AS	Jalan aspal, Lahan kosong	Jl Raya Suramadu
20	AT	Lahan kosong, sawah	Jl Raya Suramadu
21	AU	pemukiman, lahan kosong, jalan bergelombang	Dsn Karanganyar

4.4. Analisa Peningkatan Pendapatan Daerah

Dari perhitungan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Dusun Burneh Barat (Jalan Halim Perdana Kusuma/ Perumahan Khayangan Regency) sebesar 3849% dan peningkatan terendah pada Dusun Karanganyar sebesar 63%. Rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan PBB sebesar 367%. Untuk keperluan penarikan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Dusun Burneh Barat (Jalan Halim Perdana Kusuma/ Perumahan Khayangan Regency) dengan presentase 1992% dan presentase peningkatan terendah pada Dusun Karanganyar sebesar 126%. Dan rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan PBB sebesar 590%.

Terjadi perbedaan kenaikan PBB dan BPHTB dikarenakan BPHTB merupakan 5% dari NJOP terhutang yang telah dikurangi dengan NJOPTK (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena pajak) sebesar Rp. 25.000.000,00 . Sedangkan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) sebesar 4% dari NJOP dan NJOP terhutang tinggi karena NJOPTK (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena pajak) untuk PBB sebesar Rp. 8000.000,00. Hal ini yang menyebabkan terjadinya perbedaan yang signifikan antara nilai PBB dan BPHTB.

Yang secara singkat besarnya peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) PBB dan BPHTB dapat dilihat pada diagram batang dibawah ini :



Gambar 4.22 : diagram *ratio assesement* antara data NJOP 2015 dengan NIR 2016

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V

PENUTUP

5.1.Kesimpulan

Dari penelitian ini maka terdapat beberapa kesimpulan antara lain :

1. Terdapat 8 zona untuk peta zona nilai tanah berdasarkan data Daftar Harga Rekap(DHR) NJOP 2015, sedangkan untuk harga pasar 2016 terdapat 22 kode zonasi tanah dengan 11 nilai klasifikasi NJOP berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010.
2. Peningkatan pendapatan Asli Daerah berdasarkan perbandingan antara NJOP dan harga tanah adalah 478.5%, dengan persentasi kenaikan PBB sebesar 367% dan BPHTB 590%.

5.2.Saran

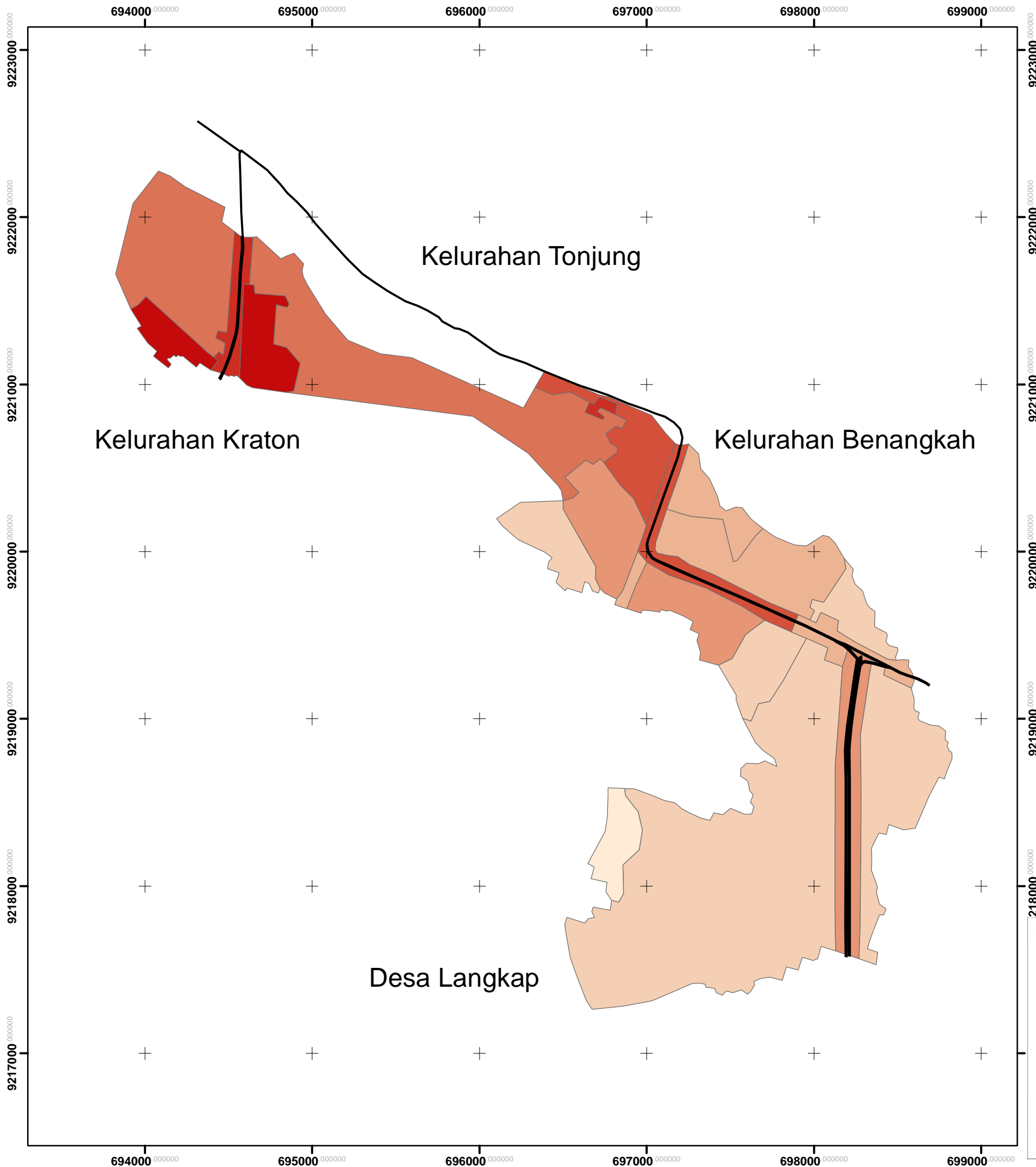
1. Data harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil kerapatan sample yang lebih dekat lagi sehingga benar-benar mencerminkan harga tanah lapangan
2. Dari besarnya Assasement Ratio dalam perhitungan selisih nilai pajak berdasarkan NJOP dan NIR perlu dipertimbangkan kembali besarnya nilai NJOP sebagai dasar penarikan pajak yang seharusnya mencerminkan nilai pasar.
3. Untuk peneltian selanjutnya perlu dianalisa lebih lanjut faktor-faktor lain (faktor ekonomi,faktor politik) yang menentukan nilai tanah sehingga harganya benar-benar mewakili nilai tanah yang ada.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR PUSTAKA

- Ahadi. 2012. Cara Menghitung Pajak Bumi dn Bangunan.<URL: <http://www.ilmusipil.com/cara-menghitung-pbb-pajak-bumi-dan-bangunan>>Dikunjungi pada tanggal 20 Januari 2016, jam 12:00.
- Anonim. 2006. Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR surat edaran nomor :SE-25/PJ.6/2006. Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Pajak.
- Anonim, 1999. Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tanggal 31 Agustus 1999 tetang Petujuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata, Direktorat Jenderal Pajak, Jakarta.
- Budi, Rizki., Kahar, Sutomo., Subiyanto, Sawitri.2014. Pembuatan peta zona nilai tanah dengan pendekatan penilaian massal untuk meningkatkan potensi pad (pendapatan asli daerah) khususnya PBB dan BPHTB. Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Unversitas Diponegoro.
- Direktorat Jendral Pajak. 2000. Petunjuk pelaksanaan pendaftaran, pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam rangka pembentukan Dan atau pemeliharaan basis data sistem manajemen informasi objek pajak (sismiop) Nomor KEP-533/PJ./2000 20 Desember 2000. Indonesia.
- Direktorat Jendral Pajak. 2012. Seri PBB- Ketentuan Umum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Indonesia.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia. 2012. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pusat kebijakan pendapatan Negara. Indonesia.
- Halim, Abdul. 2004. Akuntansi Keuangan Daerah. Jakarta: Salemba Empat.
- Hermit,Herman. 2010. *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*. Jakarta :Mandar Maju.
- Legal Akses. 2010. Cara Menghitung BPHTB dalam Transaksi Jual Beli Tanah. <URL :

- <http://legalakses.com/download/Cara%20Menghitung%20BP%20HTB%20Dalam%20Jual%20Beli%20Tanah.pdf>>. Dikunjungi pada tanggal 20 Januari 2016, Jam 12:15.
- MAPPI, 2003. *Standar penilaian indonesia 3 (spi 2003)*. MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).
- MAPPI, 2007. *Standar penilaian indonesia 3 (spi 2007)*. MAPPI(Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).
- Portal Kabupaten Bangkalan. Peta Bangkalan. <URL : http://www.bangkalankab.go.id/v3/?page=peta_bkl&id=4>. Dikunjungi tanggal 15 Jnauari 2015.
- Purwadhi, Sri Hardiyanti. 2001. *Interpretasi Citra Digital*. Grasindo. Jakarta.
- Rustiadi, Ernan., Sunsun Saefulhakim dan Dyah R Panuju. 2011. *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta : Crestpent Press dan Yayasan Pustaka Obor Indonesia.



PETA ZONA NILAI TANAH
DESA BURNEH KECAMATAN BURNEH KABUPATEN BANGKALAN

N

0 225 450 900 1,350 1,800 Meters 1:25,000

NIR (NILAI INDIKASI RATA-RATA)

	Rp 1700
	Rp 2450
	Rp 3500
	Rp 5000
	Rp 7150
	Rp 10000
	Rp 14000
	Rp 64000

Legenda

	Jalan
	Sungai
	Batas Kelurahan

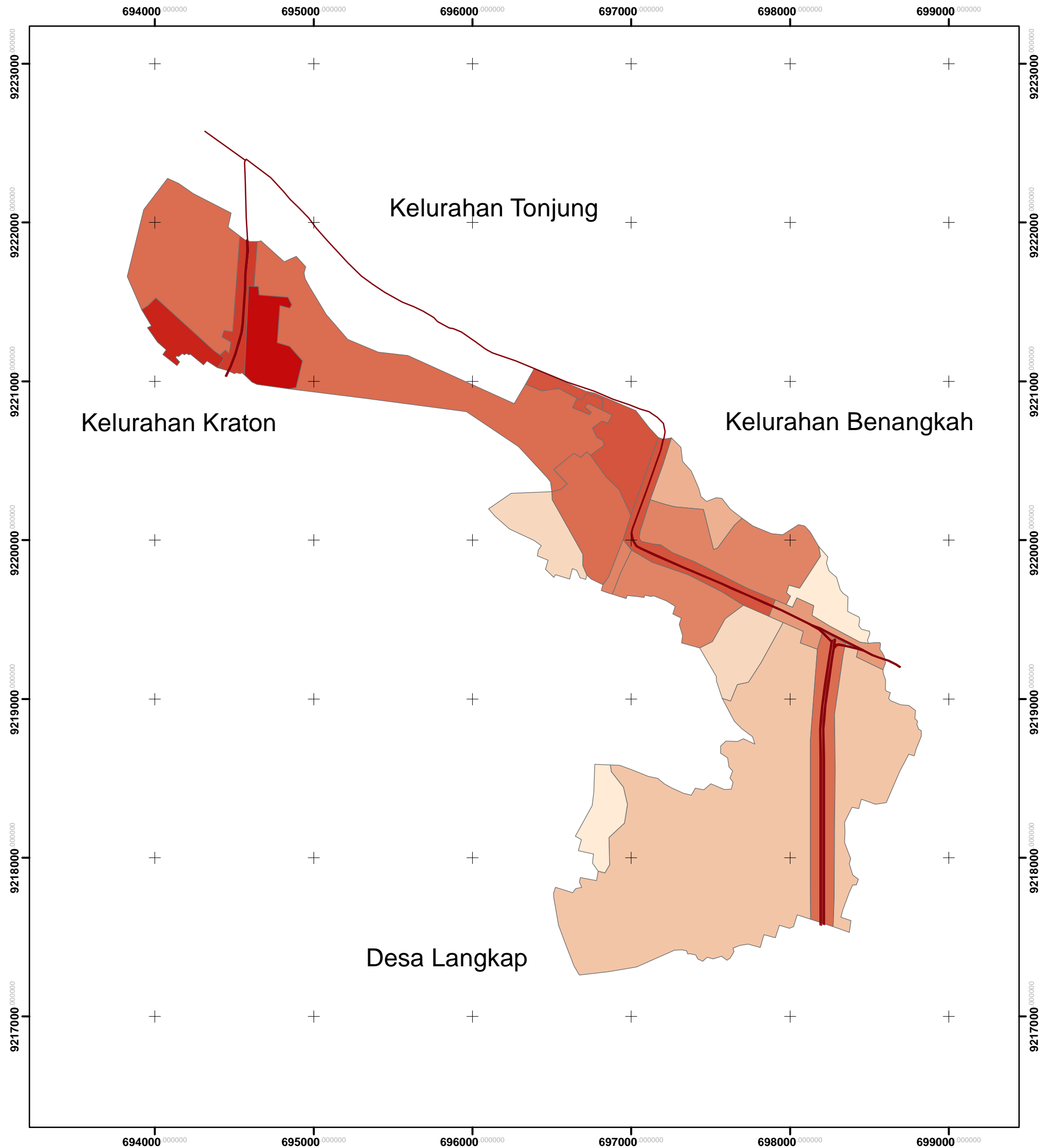
KETERANGAN:

DATUM	: DGN 1995
SISTEM PROYEKSI	: UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR (UTM)
ZONA	: 49 S

OLEH :

ELIYA NUR FADILA	DOSEN PEMBIMBING :
3512100040	YANTO BUDISUSANTO. ST,M.Eng
	NIP. 19720613 200604 1 001

JURUSAN TEKNIK GEOMATIKA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2016



PETA ZONA NILAI TANAH
DESA BURNEH KECAMATAN BURNEH KABUPATEN BANGKALAN

N

0 0.3 0.6 1.2 1.8 2.4 Kilometers

NIR

Rp 200.000	Rp 464.000
Rp 243.000	Rp 537.000
Rp 285.000	Rp 702.000
Rp 335.000	Rp 802.000
Rp 362.000	Rp 3.375.000
Rp 394.000	

Legenda

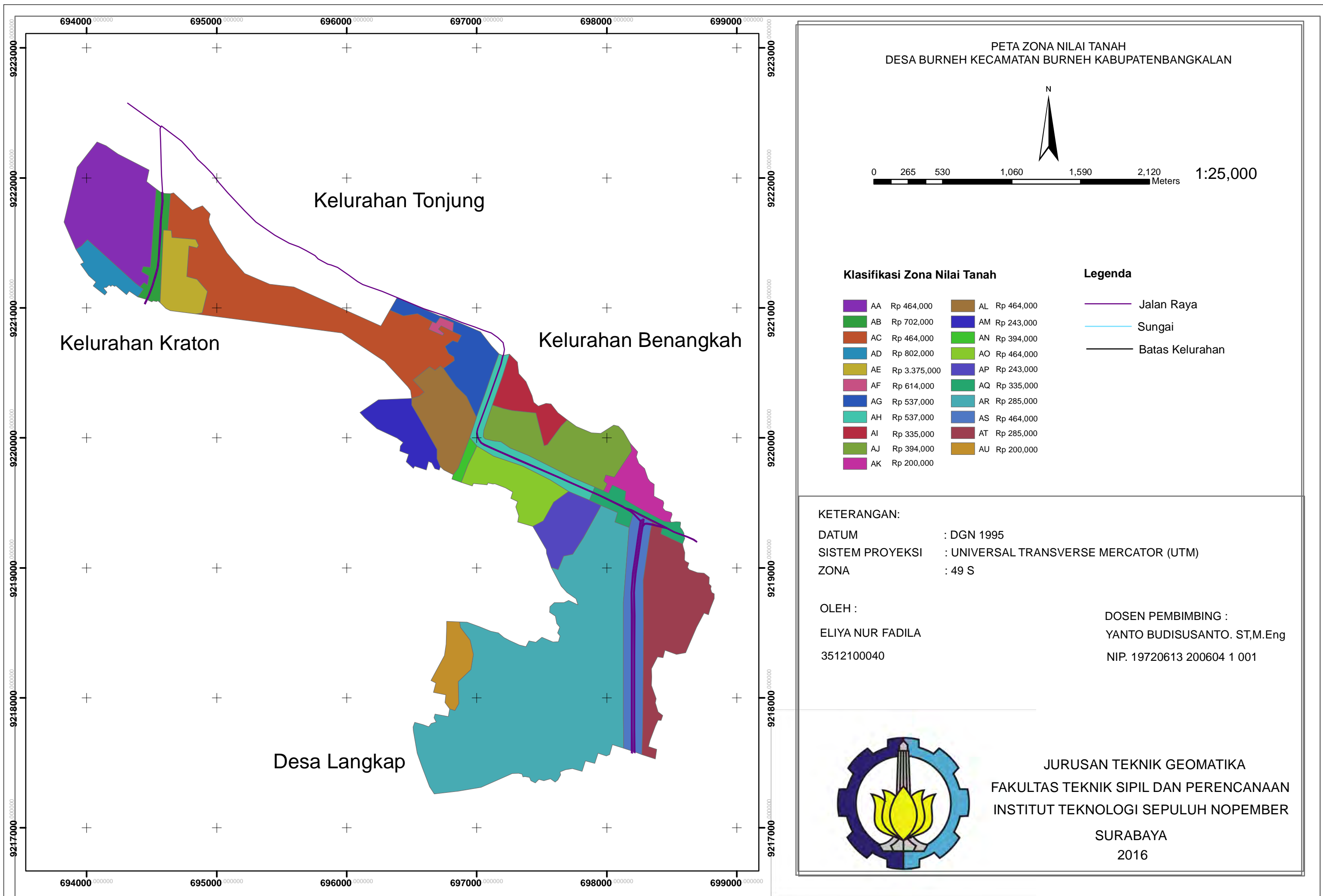
- Jalan Raya
- Sungai
- Batas Kelurahan

KETERANGAN:
DATUM : DGN 1995
SISTEM PROYEKSI : UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR (UTM)
ZONA : 49 S

OLEH :
ELIYA NUR FADILA
3512100040

DOSEN PEMBIMBING :
YANTO BUDISUSANTO. ST,M.Eng
NIP. 19720613 200604 1 001

JURUSAN TEKNIK GEOMATIKA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2016



BIODATA PENULIS



Penulis merupakan kelahiran Jombang, 27 September 1994 dan merupakan anak kedua dari 3 bersaudara dari pasangan Imam Rofi'i dan Sulistyowati. Jenjang pendidikan penulis dimulai dari Taman Kanak – Kanak Bustanul Ulum Sembujo, kemudian dilanjutkan dengan menempuh pendidikan dasar di Madrasah Ibtidaiyah Bustanul

Ulum Sembujo Budugsidero, Jombang. Untuk jenjang sekolah menengah, ditempuh di Sekolah Menengah Pertama Negeri 2 Sumobito dan dilanjutkan dengan menempuh pendidikan di Sekolah Menengah Atas Negeri Mojoagung. Setelah lulus SMA pada tahun 2012, penulis melanjutkan studi dengan memilih Prodi S1 Jurusan Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Selama menjalani studi di Teknik Geomatika ITS, penulis sempat aktif sebagai staf Departemen *Sponsorship and Promotion* Unit Kegiatan Mahasiswa Badminton ITS (UKM IBC) 2013/2014 dan pada tahun berikutnya diamanahi sebagai Kepala Departemen Hubungan Luar periode 2014/2015. Selain aktif dalam kegiatan UKM, penulis juga pernah mengikuti beberapa pelatihan diantaranya Pra LKMM TD FTSP 2012, IMF 2013, serta pelatihan Ketua UKM oleh Lembaga Minat Bakat ITS 2014. Penulis Kerja Praktek di Balai Besar Penelitian dan Pengembangan Sumberdaya Lahan Pertanian Kementerian Pertanian dan Magang Kerja di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang (BPN).

“Halaman ini sengaja dikosongkan”